



EMM

Gemeente Zandvoort



Onderwerp: aanbieding evaluatie Leven Lang Thuis Plan

Geachte heer/mevrouw,

Voor u ligt een eerste evaluatie van het Leven Lang Thuis Plan. Dit plan is een experiment van woningbouwvereniging EMM uit Zandvoort binnen het woonruimte verdelingssysteem in de regio Zuid-Kennemerland. Daarin kunnen de huurders van EMM die niet passend wonen met voorrang naar een passende woning doorstromen.

In het officieel door de SEV (voorheen de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting) erkende experiment wordt in een periode van twee jaar (januari 2005 tot en met december 2006) gekeken welke resultaten kunnen worden gehaald met een beperkte aanpassing van de regels. Tijdens en na die periode vinden er evaluaties plaats, zodat lering kan worden getrokken en een besluit kan worden genomen over stopzetting of definitieve invoering van de regelaanpassing.

Deze evaluatie beslaat de periode januari tot oktober 2005. De volgende evaluatie kunt u verwachten in augustus 2006. Voor vragen kunt u contact opnemen met mevr. ir. M. Stokroos van woningbouwvereniging EMM tel.(023) 5717741 of mevr. drs. T. Tichelaar van de gemeente Zandvoort, tel.(023) 5740117.

Wij wensen u veel leesplezier.

Hoogachtend,
mede namens burgemeester en wethouders van Zandvoort,

Jos Broersen
Directeur bestuurder



EMM

Woningbouwvereniging EMM

evaluatie Leven Lang Thuis Plan

periode januari 2005 tot oktober 2005



Zandvoort, januari 2006

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
1 <i>Aanleiding Leven Lang Thuis Plan</i>	3
1.1 Experiment	
1.2 Leven Lang Thuis Plan	
1.3 Randvoorwaarden	
1.4 Spelregels	
1.5 Criteria	
1.6 Kosten	
1.7 Huisvestingsverordening	
1.8 Juridisch kader experiment	
1.9 Onderzoek	
2 <i>Bevindingen van januari tot oktober 2005</i>	7
2.1 Procedure	
2.2 Intake	
2.3 Profiel	
2.4 Reacties	
2.5 Afmelding	
2.6 Aangeboden woningen	
2.7 Afgewezen woningen	
2.8 Publiciteit	
3 <i>Aanbevelingen</i>	12
3.1 Aandachtspunt	
3.2 Vragen	
3.3 Aanbevelingen	
3.4 Effecten	
3.5 Volgende evaluatie	

Voorwoord

Het Leven Lang Thuis Plan is een experiment van EMM binnen het woonruimte verdelingssysteem in de regio Zuid-Kennemerland. Daarin kunnen de huurders van EMM die niet passend wonen met voorrang naar een passende woning doorstromen.

In het experiment wordt in een periode van twee jaar (januari 2005 tot en met december 2006) gekeken welke resultaten kunnen worden gehaald met een beperkte aanpassing van de regels. Tijdens en na die periode vinden er evaluaties plaats, zodat lering kan worden getrokken en een besluit kan worden genomen over stopzetting of definitieve invoering van de regelaanpassing.

Deze eerste evaluatie beslaat de periode januari tot oktober 2005 en is gemaakt door de begeleidingsgroep bestaande uit mevr. drs. T. Tichelaar van de gemeente Zandvoort en mevr. ir. M. Stokroos van woningbouwvereniging EMM.

1 Aanleiding Leven Lang Thuis Plan

Bij de huurders van EMM was veel onvrede over de (on)mogelijkheden van de regionale systematiek van woonruimteverdeling. Zowel in het overleg met de huurdersvereniging als in het klantenpanel dat EMM eind 2002 organiseerde kwam ook de onvrede over de woonruimteverdeling scherp naar voren. Weliswaar was het afschaffen van het rigide systeem van leeftijdsklassen een flinke stap in de goede richting, maar er kon nog veel gewonnen worden, zo luidde de boodschap.

Vanuit verschillende betrokkenen worden knelpunten ervaren met de huidige woonruimteverdelingssystemen. Niet de klant staat voorop, maar de regels. Een in 2003 door het NIPO gehouden onderzoek wees uit dat woningzoekenden minder regels en meer keuzevrijheid in de zoektocht naar een huurwoning verwachten.

Wat bij de bouw van nieuwe woningen wordt toegejuicht, is verboden in de verdeling. Een levensloopbestendige woning krijgt de handen op elkaar, maar het contractueel regelen van levensloopbestendigheid mag niet. Een ander voorbeeld is de mantelzorgwoning, die is prachtig innovatief, maar het arrangeren van een maatwerkverhuizing mag niet.

Er is geen mogelijkheid voor een persoonlijke dienstverlening door EMM. Te veel mensen wonen te lang niet passend. Ze wonen te groot, te klein, te duur, te goedkoop, wat dan ook. Als persoonlijke leverancier van woondiensten zou EMM de bewoners passend willen laten wonen. Maar het huidige systeem laat deze dienstverlening niet toe.

Doorstroming is een speerpunt van het landelijke volkshuisvestingsbeleid in de afgelopen jaren. Zowel de bewindslieden Remkes, als Kamp als op dit moment Dekker trachten de doorstroming te bevorderen. Op de OTB/Aedes studiedag over woonruimteverdeling van 18 juni 2003 toonde prof. Hooimeijer van de Universiteit van Utrecht aan dat binnen de feitelijke woningvoorraad alleen doorstroming tot een verlichting van de krapte kan leiden. Hij beval aan om doorstroming met voorrang te behandelen.

Een laatste knelpunt – gevolg van de onvoldoende doorstroming – is het gebrek aan adequate starterswoningen. Om toch aan de kwantitatieve doelen te voldoen worden te grote (en te dure) woningen aan jonge starters toegewezen. Ook dit is een ongewenste situatie.

1.1 Experiment

Om de genoemde knelpunten het hoofd te bieden startte EMM een experiment; het Leven Lang Thuis Plan. Daarin kunnen de huurders van EMM die niet passend wonen met voorrang naar een passende woning doorstromen.

In het experiment wordt in een periode van twee jaar gekeken welke resultaten kunnen worden gehaald met een beperkte aanpassing van de regels. Tijdens en na die periode vinden er evaluaties plaats, zodat lering kan worden getrokken en een besluit kan worden genomen over stopzetting of definitieve invoering van de regelaanpassing.

Het experiment is voorgelegd aan de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SBV). Deze heeft het de officiële experimentenstatus gegeven.

1.2 Leven Lang Thuis Plan

Het Leven Lang Thuis Plan is een probleemoplosser voor huurders van EMM. Het maakt verhuizing binnen de woningvoorraad van EMM mogelijk als de huidige woning niet langer passend is. Het vult daarmee het gat tussen het aanbodmodel (= woonwensenmodel) en de urgentie (= levensbedreigende situatie).

Het Leven Lang Thuis Plan komt niet in de plaats van het aanbodmodel, het vormt er een aanvulling op. Door middel van inschrijving kunnen huurders die niet passend wonen aangeven dat ze graag willen verhuizen naar een passende woning. Als een huurder passend woont kan hij zich niet inschrijven. Voorinschrijving is dus niet mogelijk.

Voordat een leegkomende woning in de woningkrant wordt aangeboden wordt nagegaan of er een passende match te maken is binnen het Leven Lang Thuis Plan. De selectiecriteria zijn strenger dan die van het aanbodmodel. Huurders die al passend wonen, maar zich uitsluitend willen verbeteren zijn daarom aangewezen op het aanbodmodel.

1.3 Randvoorwaarden

- In het Leven Lang Thuis Plan wordt gestreefd naar een maximale transparantie in toewijzing en verantwoording. Hiertoe zal openbare publicatie van de toegewezen woningen plaatsvinden, zoals dat nu ook gebeurt met de woningen die via de woningkrant worden aangeboden.
- Het Leven Lang Thuis Plan zal slechts beperkte gevolgen mogen hebben voor de regionale woningmarkt. Het kwantitatieve aanbod voor de regio zal niet afnemen, maar wel enigszins vertraagd worden.
- Het Leven Lang Thuis Plan moet een aanvulling zijn op het regionale aanbodmodel, waardoor een kwalitatieve verbetering van de woonruimteverdeling kan worden gerealiseerd. Deze kwaliteitsverbetering komt tot uiting in een verbeterde doorstroming, meer passend wonen en een meer passend aanbod voor starters. Het moet leiden tot een grotere tevredenheid van de woonconsument.

1.4 Spelregels

- Het Leven Lang Thuis Plan is bereikbaar voor alle huurders, mits zij in de huidige woning goede contractpartners zijn (geen huurschuld, geen wangedrag).
- Pas als de huidige woning niet meer passend is, kan gebruik worden gemaakt van de regeling. Het (niet meer) passend zijn van de woning wordt bepaald op basis van objectieve criteria.
- Als er tegelijk meerdere aanvragen voor eenzelfde type woning zijn, wordt een beschikbare woning op volgorde van aanmelding aangeboden. Bij de start zal een overgangsperiode worden vastgesteld, waarbinnen op woonduur zal worden aangeboden.
- Uitgangspunt bij de regeling is dat elke woning per definitie tenminste vijf jaar passend is. Vijf jaar is te overzien en in te passen in een eigen planning. Alleen als wordt ingeleverd op ruimte of kwaliteit kan sneller worden doorgestroomd. De vijf jaar passend wonen is een element wat zijn houdbaarheid in het experiment moet bewijzen. De termijn zou – mogelijk zelfs gedifferentieerd – verkort of verlengd kunnen worden.

- Over de woningen die in het kader van het Leven Lang Thuis Plan verhuurd worden, wordt op een transparante wijze verantwoording afgelegd, bij voorkeur in de Woningkrant, met inachtneming van de privacy van de betrokken huurders.

1.5 Criteria

	Niet passend	Aanbod passend
alleenstaande	1 tot 2-kamerwoning	3-kamer flat
tweepersoonshuishouden	1 tot 3-kamerwoning	4-kamer flat
gezin met één kind	1 tot 3-kamerwoning	4-kamer flat of eengezinswoning
gezin met twee of meer kinderen	1 tot 4-kamerwoning	5-kamer flat of eengezinswoning
65-plusser	woning met trap	woning met lift (of seniorenwoning)
samenwonen	huidige 2 woningen	1 x ruimere (passende) flat + recht op spijt
mantelzorg (*)	huidige woning niet in de buurt	gelijkwaardige woning wel in de buurt
groot naar klein (**)	grote woning	kleinere woning
eengezins naar gestapeld (**)	eengezinswoning	flatwoning van ten hoogste gelijke grootte

(*) Mantelzorg is de niet professionele zorg die iemand geeft aan zorgbehoevende ouder, kind, broer of zus.

(**) Geen woonduur van 5 jaar vereist. Uitgangspunt bij het Leven Lang Thuis Plan is dat elke huurder minstens vijf jaar in de woning moet wonen voordat hij of zij zich kan inschrijven, behalve als een huurder ruimte inlevert, dus van groot naar klein verhuist.

1.6 Kosten

De bemiddeling voor een passende woning is niet gratis. Vanaf het moment dat een huurder ingeschreven staat voor het Leven Lang Thuis Plan, zal EMM tegen betaling zoeken naar een passende woning. Bij de inschrijving betaalt de huurder eenmalige inschrijf- en administratiekosten van € 50,-. Vervolgens kost het actieve zoeken door EMM € 25,- per jaar. Ook de kosten zullen in het experiment getoetst worden.

1.7 Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt gemeenten een gereedschapskist om te komen tot een huisvestingsverordening. Hiermee kunnen gemeenten regels stellen aan de verdeling van schaarse woonruimte. Die regels hebben tot doel om de goedkopere woningen met voorrang aan lagere inkomensgroepen toe te wijzen. De gemeente geeft voor deze woningen een huisvestingsvergunning af. Op basis van afspraken of convenanten met (sociale) verhuurders kunnen lokaal of regionaal ook regels worden gesteld aan de toewijzing van woonruimte. Ook Zandvoort kent op dit moment een huisvestingsverordening.

1.8 Juridisch kader experiment

De huisvestingsverordening van de gemeente Zandvoort kent een experimenteerartikel. Dit artikel biedt de mogelijkheid om (tijdelijk) af te wijken van de verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting, mits niet in strijd met de wet. EMM heeft hierover een advies gevraagd aan Mr. Sengers van Van Breevoort & ter Meulen advocaten. De conclusie luidt dat het Leven Lang Thuis Plan past binnen de huisvestingswet en het huisvestingsbesluit.

Binnen de huisvestingsverordening kan het Leven Lang Thuis Plan in experimentele vorm op een eenvoudige wijze worden gerealiseerd door een besluit van B & W. Als na de experimenteerperiode de regeling definitief wordt gemaakt, kan dit door het afsluiten van een passend convenant.

1.9 Onderzoek

Om de kansen van het plan en de omvang van de groep potentiële kandidaten voor het Leven Lang Thuis Plan in te schatten is er in 2004 een onderzoek uitgevoerd onder alle huurders van EMM.

Uit de hoge respons van bijna 45% kan geconcludeerd worden dat de huurders van EMM belang hechten aan het Leven Lang Thuis Plan. Bijna 16% van deze respondenten zou volgens de objectieve criteria in aanmerking kunnen komen voor het Leven Lang Thuis Plan.

Uit de resultaten blijkt dat er 183 huishoudens zijn die zowel willen als mogen verhuizen binnen het LLTP. De grote groep van mensen die wel in aanmerking komen en die niet op zoek zijn, zit hier nog niet bij. Dit betekent dat wanneer de eerste resultaten goed zijn, er nog een grotere groep potentiële kandidaten te verwachten is.

Gezien de belangstelling en de resultaten van het onderzoek verwacht EMM met het experiment een bijdrage te kunnen leveren aan de doorstroming van niet passend wonende huurders. Dit resultaat gaf EMM voldoende vertrouwen om het experiment vanaf januari 2005 uit te voeren.

2 Bevindingen van januari tot oktober 2005

2.1 Procedure

Tijdens het intakegesprek wordt besproken welke woningen van EMM voor de kandidaten passend zijn. Op het moment dat er een woning vrij komt van EMM wordt er eerst gekeken of er een WVG (Wet Voorziening Gehandicapten) kandidaat is die in aanmerking komt voor de woning. Als dat niet het geval is, kijkt EMM of er passende kandidaten zijn binnen het Leven Lang Thuis Plan.

Als er geen passende kandidaten zijn gaan de woningen via de reguliere manier in de Woningkrant. Een- en twee kamerwoningen en veel woningen in Nieuw Noord gaan vrijwel direct door naar de Woningkrant, omdat daar bijna geen kandidaten meer voor zijn. Als de vrijgekomen woning voldoet aan de zoekcriteria van een kandidaat, wordt de woning aangeboden. Het kan natuurlijk voorkomen dat er meer dan 1 kandidaat voor een woning is. De woning wordt dan aangeboden aan de kandidaat die het langst ingeschreven staat voor het Leven Lang Thuis Plan.

De woningen die binnen het Leven Lang Thuis Plan worden verhuurd, worden net als de andere woningen verantwoord in de Woningkrant.

2.2 Intake

De intake voor het Leven Lang Thuis Plan neemt ongeveer een half uur in beslag. Tijdens de intake komen de volgende vragen aan de orde.

- Woont u reeds 5 jaar in deze woning?
- Woont de medehuurder ook reeds 5 jaar in deze woning?
- Hoe is de samenstelling van uw huishouden?
- Wat is uw burgerlijke staat?
- Wat is uw leeftijd?
- Wat is uw bruto inkomen per maand?
- Bent u actief op zoek naar een andere woning?
- Waarom zou u wel willen verhuizen?
- Naar welk type woning zou u willen verhuizen?
- Naar welke wijk wilt u het liefst verhuizen?
- Hoeveel wilt u besteden wanneer u naar een andere woning verhuist?

Na de intake wordt het gesprek vastgelegd en komen de kandidaten in een lijst te staan naar inschrijfduur.

Daarna worden de kosten in rekening gebracht. In de periode van januari tot en met oktober zijn er vijf kandidaten geweest die zich vanwege de hoogte van het (inschrijf)geld niet hebben ingeschreven.

2.3 Profiel

De inschrijvers vallen uiteen in drie groepen. Gezinnen die van gestapelde bouw naar een eengezinswoningen willen verhuizen, ouderen die een seniorenwoning wensen en in mindere mate een en twee persoonshuishoudens die een grotere flat willen.

In tabel 1 is te lezen wat de huishoudensamenstelling is. De meeste ingeschreven kandidaten voeren een tweepersoonshuishouden. Uit tabel 2 blijkt dat het centrum de meest gewenste

woonomgeving bij de kandidaten is. Tabel 3 geeft een overzicht van de leeftijd van de kandidaten. De meeste kandidaten zijn tussen de 40 en 65 jaar oud, gevolgd door de groep van 20 tot 40.

Huishoudensgrootte in personen van ingeschreven huishoudens op 1 oktober 2005	
1	41%
2	33%
3	4.5%
4	6%
5	4.5%
6	8%

tabel 1: huishoudensgrootte inschrijvingen

gewenste wijk van ingeschreven huishoudens op 1 oktober 2005	
Centrum	35%
Duinwijk	7.5%
Nieuw Noord	17%
Oud Noord	7.5%
Zuid	7.5%
geen voorkeur	23%

tabel 2: gewenste voorkeurswijk

Leeftijdsklasse van ingeschreven huishoudens op 1 oktober 2005	
jonger dan 20	0 %
20 tot 40 jaar	24%
40 tot 65 jaar	42%
65 tot 80 jaar	22%
80 jaar of ouder	12 %

tabel 3: leeftijds opbouw

Huurders die (tijdelijk) een huurachterstand hebben kunnen zich wel inschrijven maar er wordt geen aanbod vanuit het Leven Lang Thuis Plan gedaan tijdens deze periode van huurachterstand.

2.4 Reacties

Voor 1 januari konden kandidaten de woonduur van de laatste woning als inschrijfdatum aanvoeren, daarna werd de inschrijfdatum voor het experiment leidend.

reacties	154
afgewezen wegen niet voldoen aan criteria	46
afgewezen/afgemeld na intake	26
inschrijvingen	70
toewijzing Leven Lang Thuis Plan	12

tabel 4: verloop reacties

Er zijn in totaal 154 reacties op het Leven Lang Thuis Plan geweest. 46 mensen zijn op voorhand afgewezen omdat zij niet voldeden aan de gestelde criteria. Met 108 mensen is een intake gesprek gevoerd. Daarvan staan er op 1 oktober nog 70 kandidaten op de lijst van inschrijvingen. 12 kandidaten hebben inmiddels een woning via het Leven Lang Thuis Plan betrokken en staan niet meer in deze lijst.

2.5 Afmelding

De redenen van afwijzing of eigen afmelding van de kandidaten is divers, maar vaak voldoen de mensen niet aan de passendheidscriteria van het Leven Lang Thuis Plan en weerspiegelt de aanvraag een woonwens. De persoon in kwestie laat bijvoorbeeld geen woning achter of wil een grote woning terwijl dat niet bij de huishoudenssamenstelling past.

De reden van afzien afwijzing of eigen afmelding varieert. De mensen zien af inschrijving in verband met:

- ontbreken financiën voor verhuizing
- inschrijving aanleunwoning
- verkrijgen van andere woning
- wens tot samenwonen
- verhuizing naar elders
- hoogte inschrijfgeld
- aanvraag blijkt woonwens te zijn

2.6 Aangeboden woningen

In de eerste evaluatie periode zijn er 32 woningen via het Leven Lang Thuis Plan aangeboden. Een woning wordt gemiddeld twee keer aangeboden: de 32 woningen zijn 52 keer aangeboden aan de kandidaten.

aangeboden EMM woningen in de regio	aangeboden EMM woningen via Leven Lang Thuis Plan	aantal woningen via Leven Lang Thuis Plan verhuurd	aantal woningen uiteindelijk via Woningkrant verhuurd
134	32	12	20
100%	24%	9%	15%

tabel 5: aangeboden woningen via Leven Lang Thuis Plan in de periode jan-okt 2005

Van de twaalf woningen die er via het Leven Lang Thuis Plan zijn verhuurd zijn er vier woningen meerdere malen aangeboden aan kandidaten voordat deze verhuurd werd. Acht woningen zijn in een keer geaccepteerd. 24% van het woningaanbod van EMM wordt via het Leven Lang Thuis Plan aangeboden en 9% wordt daadwerkelijk via het Leven Lang Thuis Plan "weggezet".

De overgebleven twintig woningen zijn via de Woningkrant onder de aandacht van nieuwe huurders gebracht. Dat betekent dat 15% van de woningen die in eerste instantie via het Leven Lang Thuis Plan zijn aangeboden via de reguliere manier worden verhuurd.

Van de woningen die via het Leven Lang Thuis Plan worden verdeeld wordt 37,5% daadwerkelijke toegewezen en wordt 62,5% alsnog via de Woningkrant aangeboden.

In onderstaande tabellen een vergelijking van het type woning dat via het Leven Lang Thuis Plan wordt verkregen en de wijk waarin deze staat.

Oude woning	aantal kamers	Nieuwe woning	aantal kamers	aantal kandidaten
galerijflat	1	galerijflat	4	1
galerijflat	1	maisonnette	4	1
galerijflat	4	eengezinswoning	4	3
galerijflat	4	portiekflat	3	1
eengezinswoning	4	galerijflat	4	1
galerijflat	2	portiekflat	3	1
galerijflat	4	galerijflat	3	1
galerijflat	2	galerijflat	4	1
galerijflat	4	maisonnette	4	1
portiekflat	3	portiekflat	3	1

tabel 6: vergelijking van oude woning en nieuwe woning van Leven Lang Thuis Plan kandidaten

Oude wijk	Nieuwe wijk	aantal
Centrum	Centrum	1
Centrum	Duinwijk	1
Centrum	Nieuw Noord	2
Oud Noord	Oud Noord	1
Nieuw Noord	Oud Noord	2
Nieuw Noord	Zuid	1
Nieuw Noord	Duinwijk	4

tabel 7: vergelijking van wijk waarin de oude woning en de nieuwe woning staan van Leven Lang Thuis Plan kandidaten

De meeste woningen die worden achtergelaten zijn galerijflats. De opvolgende woning is in die situatie een eengezinswoning of een galerijflat.

De meeste kandidaten laten een woning in Nieuw Noord achter en vestigen zich in een andere wijk in Zandvoort.

2.7 Afgewezen woningen

De reden dat kandidaten een woning weigeren varieert. Grofweg zijn er een aantal hoofdredenen te noemen: de aangeboden woning is te klein of ligt niet in een voor de huurder geschikte wijk. Het is jammer dat veel mensen niet reageren op het aanbod en daarmee een kans naar passende woonruimte voorbij laten gaan. Mogelijk dat dit in de zomerperiode meer gebeurt dan in de winter.

In onderstaande tabel 8 een overzicht van de redenen van afwijzing door de kandidaten.

reden van afwijzing door kandidaat	aantal
Wil liever op begane grond wonen	I
Heeft geen financiële middelen om te verhuizen	2
Geeft geen reactie op aanbod	II
Woning te dicht op trappenhuis	I
Woning te klein	IO
Te veel afstand tussen parkeerplaats en woning	I
Donkere woning	I
Woning heeft een trap	I
Woning heeft een tuin	I
Liftvrees	I
Woning staat in ongewenste woonomgeving (wijk)	7
Woning moet worden opgeknapt	3
Woning is afgelegen	2
Persoonlijke redenen	3

tabel 8 : redenen van afwijzing

Noot bij deze redenen is dat er ruimer wordt aangeboden dan er in het profiel van de kandidaten staat. Dat geeft enerzijds verrassende toewijzingen en anderzijds meer afzeggingen. EMM is van mening dat er beter ruimer aangeboden kan worden dan dat mensen teleurgesteld opbellen dat ze een woning in de Woningkrant hebben gezien die ze toch graag hadden betrokken.

De ingeschreven kandidaten mogen ten alle tijden weigeren. Dat heeft geen enkele consequentie voor de inschrijving. Om een leven lang op een plek te wonen waar je je thuis voelt is het van belang om een juiste keuze te maken.

2.8 Publiciteit

In de afgelopen periode is het experiment op de volgende manieren in de publiciteit geweest. Het Leven Lang Thuis Plan komt aan bod in de publicatie "Catwalk woonruimteverdeling. Kennismaken met acht modellen" van de Stichting Experimentele Volkshuisvesting (SEV). Het Leven Lang Thuis Plan heeft een officiële experimentenstatus van de SEV.

In Thuis in Zandvoort zomer 2005 heeft een artikel gestaan van een jong stel dat via het Leven Lang Thuis Plan een passende woning hebben betrokken. Ook in de Woningkrant heeft een artikel gestaan over het Leven Lang Thuis Plan middels een interview met de manager Klant & Markt van EMM. Daarop zijn vele reacties binnengekomen.

Huurders van andere corporaties die over het onderwerp contact opnamen met EMM is geadviseerd contact op te nemen met de eigen verhuurder.

3 Aanbevelingen

Het proces van het Leven Lang Thuis Plan loopt inhoudelijk goed. Juist doordat het Leven Lang Thuis Plan veel weerstand oproept bij verschillende partijen worden de gestelde regels strikt gehanteerd en dat schept duidelijkheid voor alle betrokkenen. Toch is er een aantal aanbevelingen die mee kunnen in de volgende periode.

3.1 Aandachtspunt

Aandachtspunt in het proces zijn grote dure eengezinswoningen die buiten de subsidiegrens vallen: de zogenaamde vrije sector woningen.

Vanuit het Leven Lang Thuis Plan is daar veel vraag naar. De aangeboden woningen zijn echter te duur. Er is wel degelijk aanbod van deze woningen maar deze gaan bijna allemaal via de reguliere manier de Woningkrant in omdat ze niet aansluiten bij het profiel van de leden van het Leven Lang Thuis Plan. De kans dat zij op korte termijn een woning via het Leven Lang Thuis Plan krijgen toegewezen is nihil.

De vraag die opkomt is of er een inkomenstoets moet komen voor inschrijving op bepaalde soort woningen om de kans van toewijzing reëel te houden.

Verder is er veel vraag naar seniorenwoningen. De top 15 van de inschrijvingen zijn senioren die al lang huurder zijn en daardoor een langer inschrijfduur voor het Leven Lang Thuis Plan hebben.

3.2 Vragen

Bij een experiment blijven er altijd vragen komen waarop vooraf niet direct antwoord kan worden gevonden. Deze vragen worden gesteld door de medewerkers en door huurders.

1. Wat doe je met mensen die wel lid zijn van EMM maar op het moment van aanvraag niet huren bij EMM? Deze vraag is een aantal malen gesteld. Is het lidmaatschap van EMM geen grond om deel te kunnen nemen aan het Leven Lang Thuis Plan?
2. Huurders die lid zijn van het Leven Lang Thuis Plan geven aan dat zij behoefte hebben aan regelmatige informatieverstrekking. Onder het mom "weten waar het geld heengaat" zouden deze mensen graag willen weten wat er allemaal gebeurt.
3. Regelmatig komen er verontrustende berichten binnen dat mensen bang zijn dat bepaalde woningen niet meer in de Woningkrant komen. Het betreft voornamelijk eengezinswoningen. De teneur is dat alle woningen via het Leven Lang Thuis Plan worden verdeeld en er geen woningen doorstromen naar het reguliere circuit van Woningkrant.
4. Mensen die niet huren van EMM maar wel ingezetene zijn van Zandvoort geven te kennen ook graag mee te willen doen aan het Leven Lang Thuis Plan. Onder welke voorwaarden zou het plan verbreed kunnen worden?

3.3 Aanbevelingen

Als antwoord op de vragen kunnen er een aantal aanbevelingen gedaan worden.

Om met het lidmaatschap van EMM gebruik te maken van het Leven Lang Thuis Plan is gezien de strenge regels waar het experiment aan moet voldoen niet haalbaar. Mensen moeten een woning achterlaten van EMM en op het moment dat men alleen lid is van EMM kan dat niet. Het gaat om het sociale karakter van het Leven Lang Thuis Plan. De effecten op lange termijn worden moeilijker meetbaar bij uitbreiding van de criteria.

De tweede vraag in paragraaf 4.2 betreft de informatievoorziening aan de leden van het Leven Lang Thuis Plan. Het schrijven van een halfjaarlijkse nieuwsbrief met daarin nieuws over toewijzingen en andere Leven Lang Thuis Plan gerelateerde zaken zou een antwoord zijn op deze vraag. Ook zou er via het huis-aan-huis-blad Thuis in Zandvoort regelmatig een stukje over het Leven Lang Thuis Plan kunnen worden geplaatst. Het voordeel is dat dan ook bewoners die niet lid zijn van het Leven Lang Thuis Plan zien welke woningen worden verdeeld middels het plan.

De derde vraag over de angst van huurders dat woningen niet meer in de Woningkrant verschijnen kan eenvoudig weerlegd worden. De lijst van aangeboden woningen wijst uit dat er in het begin voornamelijk eengezinswoningen via het Leven Lang Thuis Plan werden aangeboden, terwijl die nu meer via de Woningkrant worden aangeboden. De laatste maanden is er binnen het Leven Lang Thuis Plan juist meer ruimte is voor andersoortige woningen.

Het verdient de aanbeveling om het experiment in de huidige vorm voort te zetten. Tussentijdse wijzigingen lijken na deze eerste periode niet noodzakelijk. Op het moment dat de experimentele fase mogelijk wordt verruild voor een definitieve status kan er worden gekeken waar het plan verbreed kan worden om vragen gesteld als vraag vier te beantwoorden. Te denken valt dan niet alleen aan mensen met woonduur in een koophuis als ingezetene van Zandvoort, maar ook aan bewoners van andere maatschappelijke instellingen die woningen verhuren (ZorgContact, Nieuw Unicum).

3.4 Effecten

De vraag die beantwoord moet worden is of het Leven Lang Thuis Plan effectief is: wonen er nu minder mensen niet- passend dan voor het experiment en bevordert het Leven Lang Thuis Plan de doorstroming in de sociale huursector?

In de geëvalueerde periode zijn er 12 mensen via het Leven Lang Thuis Plan passend gaan wonen. Dat betekent dat 13% van de kandidaten van het Leven Lang Thuis Plan van een niet passende woning naar een passende woningen is verhuisd. Het onderzoek voorafgaand aan het experiment suggereerde dat 16% van de representatieve respondentengroep in aanmerkingen kwam voor een passende woning via het Leven Lang Thuis Plan.

Ten opzichte van het totaal aantal aangeboden woningen door EMM is 9% van de huurders via het Leven Lang Thuis Plan van een niet passende naar een passende woning verhuisd, terwijl er een aanbod was van 24% via het Leven Lang Thuis Plan. Er is ruimte voor groei van het aantal deelnemers.

Het effect op het aanbod van starterswoningen is gunstig te noemen. Er zijn vier een/twee kamerwoningen vrij gekomen ten gunste van starters. Er is slechts een eengezinswoning

vrijgekomen. Daarnaast zijn er een aantal woningen vrij gekomen met eenzelfde aantal kamers als een eengezinswoning.

Op dit moment lijkt het Leven Lang Thuis Plan aan de verwachtingen te voldoen. Met strikte toepassing van de criteria kunnen bewoners niet passende woonruimte verruilen voor passende woonruimte. Duidelijk is dat het Leven Lang Thuis Plan de gestelde knelpunten bij aanvang van het experiment tackled (hoofdstuk 2). In de volgende evaluatie kunnen er lange termijn uitspraken gedaan worden over het effect.

3.5 Volgende evaluatie

De volgende evaluatie van de begeleidingsgroep staat gepland over de termijn 1 oktober 2005 tot 1 juli 2006. Het rapport wordt medio augustus 2006 verwacht. De eindevaluatie wordt eind 2006 verwacht.